

ACCORDO TERRITORIALE MANTOVA 2017

In attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M. del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999 e del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 16.01.2017

PREMESSA

Le parti ritengono di procedere alla sottoscrizione di un nuovo Accordo Territoriale per le locazioni a canone concordato nell'ambito del Comune di Mantova, in attuazione dell'art. 2, comma 3 della L. 431/98 e del Decreto Interministeriale del 16/01/2017.

Il presente accordo, stipulato ai sensi del DM 16/1/2017, sostituisce ad ogni effetto di legge, il precedente accordo territoriale stipulato in data 27/6/2016.

ACCORDO TERRITORIALE MANTOVA 2017

In attuazione della legge 9 dicembre 1998 n.431, del D.M. del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999 e del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 16.01.2017

Fra le seguenti organizzazioni sindacali SUNIA e UNIAT e della proprietà UPPI, APE CONFEDILIZIA, ANPE e ASSPI e alla presenza del Dott. Nicola Martinelli Assessore alla casa del Comune di Mantova, il quale con la sottoscrizione del presente testo prende atto che le organizzazioni firmatarie ritengono opportuno stipulare un nuovo accordo in ottemperanza al D.M. 16/01/2017.

Viene convenuto e stipulato il seguente accordo, al fine di dare attuazione all'art. 2, comma 3 della legge 431/98, per l'adozione dei tipi di contratto, a canone concordato, relativi alle locazioni di immobili ad uso abitativo siti nel territorio del Comune di Mantova:

1) Il presente accordo ha valore in tutto il territorio del Comune di Mantova, che è stato suddiviso in micro-zone come risulta dall'allegato A, meglio identificato nell'estratto di mappa che si allega al presente accordo sotto la lettera C.

2) I valori di oscillazione del canone di locazione degli immobili siti nelle zone omogenee sono stabiliti dall'allegato A alla presente intesa.

3) Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato, all'interno delle fasce di oscillazione, con i criteri e con il metodo desunto dallo schema contenuto negli allegati A e B. Fatto salvo quanto previsto dal presente articolo, è facoltà delle parti procedere, con il supporto e l'orientamento bilaterale delle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie del presente accordo, alla stipula di un contratto che preveda un canone di locazione calcolato in misura inferiore ai valori minimi della prima fascia di oscillazione (minima), con sottoscrizione di specifica clausola che dia atto della prestata assistenza.

4) I valori di cui alle fasce di oscillazione di cui al punto 2) verranno rivalutati per la prima volta alla scadenza del secondo anno dalla stipula del presente accordo con decorrenza novembre 2017. Il secondo aggiornamento e quelli successivi verranno effettuati con decorrenza annuale. Gli aggiornamenti saranno calcolati nella misura del 75% della variazione ISTAT assoluta accertata e pubblicata.

5) I contratti di locazione stipulati in forza del presente accordo non possono avere durata inferiore ai tre anni. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto sarà prorogato di diritto per due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore a sensi dell'art. 3 primo comma - legge 431/98. Alla scadenza del periodo di proroga biennale, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto sarà rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

6) Possono essere stipulati contratti di locazione di durata superiore a tre anni. In questo caso, per i contratti di durata di anni 4 può essere applicata una maggiorazione del 2% rispetto ai valori delle fasce di cui all'allegato A; per i contratti di durata di anni 5 la maggiorazione può essere del 4% e per quelli di durata di anni 6 la maggiorazione può essere del 6%.

7) Il deposito cauzionale, non imputabile in conto canoni, quantificato in importo non superiore a tre mensilità del canone pattuito, sarà produttivo di interessi legali, salvo che la durata

contrattuale minima sia pattuita in misura superiore ad anni 4, ferma la proroga del contratto per due anni. Le parti concordano di ritenere ammissibili forme alternative di garanzia, purché di importo non superiore alle tre mensilità del canone pattuito, quali la fideiussione bancaria o assicurativa.

8) Le parti stipuleranno i contratti di locazione secondo i tipi di contratto obbligatori di cui al D.M. 16.01.2017, che per comodità viene allegato al presente accordo al n. 1.

9) Per quanto riguarda gli oneri accessori fra locatore e conduttore, si conviene di stabilire le ripartizioni sulla base delle indicazioni dell'allegato 5), che fa da riferimento contrattuale alle singole pattuizioni che espressamente lo richiamano. È inoltre inteso che, qualora nel predetto allegato 5) non vi siano riferimenti specifici, valgono i riferimenti di cui agli articoli 9 e 10 della legge 392/78. Il compenso dell'amministratore viene ripartito sulla base degli usi locali vigenti.

10) Le spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali. È fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore ed all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, numero 6), del codice civile. È facoltà delle parti contraenti concordare che l'imposta di bollo, escluse le quietanze, venga ripartita tra locatore e conduttore per giusta metà.

11) In caso di vendita dell'immobile si concorda che la prelazione al conduttore non sia concessa, salvo che le parti stipolino espressamente il contrario e ciò risulti dal contratto.

12) Alle parti è consentito di prevedere la facoltà di recesso del conduttore senza obbligo di motivazione da esercitarsi con preavviso di mesi sei da comunicarsi con raccomandata a.r., a condizione che la relativa clausola venga espressamente inserita nel contratto e sia decorso almeno un semestre dall'inizio della locazione. Il recesso per gravi motivi è consentito in qualsiasi momento con preavviso di mesi sei da comunicarsi con raccomandata a.r..

13) Alla stipula dei singoli contratti di locazione, l'immobile verrà consegnato dietro eventuale compilazione di un apposito verbale, di cui si allega uno schema denominato allegato 4, che conterrà anche la descrizione degli arredi, in caso di loro presenza. La stessa procedura potrà essere seguita al rilascio dell'immobile.

14) Contratti ad uso transitorio: Le associazioni firmatarie della presente intesa individuano, ai sensi del D.M. 16.01.2017, i seguenti criteri generali per la definizione dei canoni di locazione per gli usi transitori:

- Il contratto tipo per il Comune di Mantova è quello previsto dal D.M. 16.01.2017 che viene allegato al n. 2 del presente accordo;
- La durata delle locazioni transitorie non potrà essere inferiore ad un mese e superiore a 18;
- La transitorietà del contratto viene individuata a seguito di esigenze, da indicare chiaramente ed esplicitamente nel contratto:

PER IL PROPRIETARIO:

- a) necessità di adibire l'abitazione locata, entro un termine massimo di 18 mesi, ad abitazione propria, dei figli e/o dei genitori;
- b) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- c) matrimonio dei figli o rientro dall'estero del proprietario e dei figli;

PER L'INQUILINO:

- d) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - e) contratto di lavoro a tempo determinato in luogo diverso da quello di residenza;
 - f) previsione di assegnazione di alloggio di ERP o acquisto di un alloggio che si renderà disponibile entro i 18 mesi;
 - g) momentanea vicinanza a propri parenti bisognosi;
 - h) ristrutturazione dell'abitazione propria;
 - i) separazione o divorzio;
 - j) comprovati motivi di studio non riferiti ad un corso di laurea;
 - k) necessità di adibire l'immobile ad abitazione di un proprio dipendente o collaboratore secondo le vigenti norme di legge (c.d. "uso foresteria").
- I proprietari o i conduttori che abbiano necessità di stipulare contratti transitori devono dichiararne il motivo nel contratto, allegando apposita documentazione, e dovranno essere in grado, in qualsiasi momento, di dimostrarne l'effettiva sussistenza.
 - È fatto obbligo al locatore di confermare, a mezzo raccomandata a.r. da recapitarsi almeno 90 giorni prima della scadenza del contratto, il motivo che ha dato origine alla transitorietà. In caso di mancata comunicazione il contratto sarà ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 431/98.
 - Le parti stipuleranno i contratti di locazione secondo il tipo di contratto obbligatorio di cui al D.M. 16.01.2017 che per comodità viene allegato al presente accordo al n. 2. Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato, all'interno delle fasce di oscillazione, con i criteri e con il metodo desunto dallo schema contenuto negli allegati A e B. In nessuno caso potrà essere stipulato un contratto di locazione a uso transitorio a canone cd. "libero" o comunque diverso da quello risultante dall'applicazione del presente accordo territoriale.
 - Fatto salvo quanto sopra, nei casi in cui il contratto sia motivato da esigenze non previste dal presente accordo o difficilmente documentabili, le parti potranno comunque sottoscrivere validi contratti di locazione transitoria con l'assistenza necessaria delle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie del presente accordo, di cui si dovrà dare atto nel contratto sottoscritto dalle parti.

15) Contratti per Studenti Universitari: Ai sensi del D.M. 16.01.2017 è possibile stipulare contratti di locazione per studenti universitari fuori sede.

- Tale tipologia contrattuale è utilizzabile unicamente dagli studenti iscritti a un corso di laurea o di formazione *post lauream* - quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti universitari e di conservatorio, che risiedono normalmente in altro comune, iscritti a corsi di laurea o di specializzazione tenuti da istituti universitari o da conservatori che operino sul territorio del Comune di Mantova. Tale condizione deve essere specificata nel contratto.
- Il contratto tipo per il Comune di Mantova è quello previsto dal D.M. 16.01.2017 che viene allegato al n. 3 del presente accordo.
- Il conduttore che ha necessità di stipulare contratti per studenti universitari deve essere in grado, in qualsiasi momento, di dimostrare il permanere del presupposto.

- Il contratto potrà avere durata da un minimo di sei mesi a un massimo di tre anni e sarà rinnovabile alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tale contratto potrà essere sottoscritto da un singolo o da gruppi di studenti, oppure da agenzie per il diritto allo studio.
- Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato, all'interno delle fasce di oscillazione, con i criteri e con il metodo desunto dallo schema contenuto negli allegati A e B.

16) Assistenza ed attestazione: le parti stipuleranno i contratti di locazione secondo i tipi di contratto obbligatori di cui al D.M. 16 gennaio 2017, allegati al presente accordo e potranno avvalersi dell'assistenza delle rispettive Organizzazioni di categoria firmatarie per stipulare contratti di locazione conformi ai predetti tipi e rispondenti al contenuto economico e normativo del presente accordo territoriale.

In alternativa all'assistenza, le parti contrattuali potranno ricorrere al meccanismo di attestazione da parte delle rispettive Organizzazioni di categoria, previsto dagli artt. 1 comma 8, 2 comma 8 e 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017.

L'attestazione potrà essere rilasciata unilateralmente o in via congiunta dalle Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo, tramite l'elaborazione e la consegna dei modelli allegati ai nn. 6 e 7. L'attestazione verrà eseguita, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, con assunzione di responsabilità limitatamente alla rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto al presente accordo, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

17) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 del D.M. 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal regolamento allegato al D.M. 16 gennaio 2017 (all. E);

18) Il presente accordo territoriale ha durata di tre anni a partire dal deposito dello stesso presso il Comune ed ha validità per tutto il territorio del Comune di Mantova.

19) Il presente accordo potrà essere rivisto anche prima della sua scadenza qualora:

- il Comune deliberi nuove aliquote in riferimento alla tassazione locale sulla locazione;
- siano modificate le normative fiscali previste dall'art. 8 della legge 431/98;
- siano intervenute consistenti variazioni nelle condizioni di mercato locale degli affitti;
- vengano modificati i tipi di contratto di cui al D.M. 16.1.2017.

20) Le parti come sopra intervenute sottoscrivono il presente accordo assumendo ogni e più ampia responsabilità, per quanto di loro competenza, in ordine alle eventuali conseguenze derivanti dal mancato rispetto, in sede di applicazione dell'accordo stesso, delle norme, anche fiscali, vigenti.

Il presente accordo comprende gli allegati:

A) zone, canoni e paniere; **B)** criteri e coefficienti; **C)** estratto di mappa che individua le zone;

1. tipo di contratto locazioni abitative; **2.** tipo di contratto transitorio; **3.** tipo di contratto studenti universitari; **4.** verbali di consegna e rilascio; **5.** tabella oneri accessori; **6.** attestazione singola di rispondenza; **7.** attestazione congiunta di corrispondenza.

Mantova lì 9 novembre 2017

Per il SUNIA (Gianni Prendin)

Per l'A.P.E. – Confedilizia (Ugo Bassani)

Per l'UNIAT (Giuseppe Serraino)

Per l'UPPI (Marisa Raffaldini)

Per presa d'atto (Nicola Martinelli - Assessore ai Lavori Pubblici e al Diritto alla Casa del Comune di Mantova)

Per l'ANPE (Franco Mondadori)

Per l'ASSPI (Piercarlo Fabbri)

VALORI

Da utilizzarsi per la determinazione del canone dovuto per ciascun contratto
I valori sotto riportati sono riferiti alle micro-zone censuarie e sono espressi in euro al mq per anno

		1 ^a Fascia MINIMA	2 ^a Fascia MEDIA	3 ^a Fascia MASSIMA
1)	Centro storico Zona di pregio	Da €53,82 a €60,84	Da €60,85 a €67,86	Da €67,87 a €72,54
2)	Semi centrale Valletta Valsecchi Valletta Paiolo Pompilio Te Brunetti Belfiore	Da €46,74 a €52,44	Da €52,45 a €58,14	Da €58,15 a €62,70
3)	Semi periferica Cittadella Angeli Dosso del Corso Borgo Chiesanuova Ponte Rosso Colle Aperto	Da €42,90 a €47,30	Da €47,31 a €51,70	Da €51,71 a €56,10
4)	Periferica Lunetta Frassino Virgiliana Castelletto Borgo Formigosa Rabin Residenza Castiona Boccabusa	Da €38,88 a €43,20	Da €43,21 a €46,44	Da €46,44 a €49,68

L'individuazione della fascia all'interno della quale individuare il valore da utilizzare per determinare il canone concreto da applicare al singolo contratto avviene attraverso l'evidenziazione delle caratteristiche peculiari dell'immobile (cd. elementi caratteristici, v. allegato B) e l'applicazione dei criteri di cui al successivo allegato B.

CRITERI

per l'inserimento della singola unità abitativa locata nell'oscillazione di fascia

Elementi caratteristici dell'immobile

<ul style="list-style-type: none"> • immobile arredato; • assenza di spese condominiali; • ascensore dopo il secondo piano; • serramenti a vetro camera; • doppi serramenti; • sistema d'allarme; • porta blindata; • ingresso indipendente; • antenna satellitare condominiale; • area verde condominiale; • area verde esclusiva; • stenditoio comune; • doppi servizi; • lavanderia (oltre ai servizi); • videocitofono; • pavimenti in legno pregiato; • pavimenti in marmo; • cantina o soffitta esclusiva; • balcone o terrazza o lastrico solare di pertinenza esclusiva; 	<ul style="list-style-type: none"> • cortile con possibilità di parcheggio in area condominiale; • servizio di portineria; • autorimessa singola; • posto auto esclusivo anche scoperto; • posto auto condominiale a rotazione; • riscaldamento autonomo; • centralizzato con conta calorie; • riscaldamento a pavimento; • impianto di climatizzazione (caldo - freddo automatizzato); • aria condizionata; • efficienza energetica A, B o C; • fonti energetiche rinnovabili (solare, termica, fotovoltaica ecc.); • edificio ultimato da non oltre dieci anni; • edificio oggetto di integrale ristrutturazione; • piano attico; • edificio vincolato ai sensi del Codice dei Beni Culturali (D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004);
---	---

- Rientrano nella **prima** fascia gli alloggi che presentano sino a **tre** elementi
- Rientrano nella **seconda** fascia gli alloggi che presentano almeno **quattro** elementi
- Rientrano nella **terza** fascia gli alloggi che presentano almeno **otto** elementi
- Il canone viene individuato nel valore tra il minimo, il medio, il massimo della fascia
- L'appartamento deve possedere un impianto idoneo al riscaldamento dell'intera superficie abitata
- Gli alloggi non conformi alle norme igienico-sanitarie non rientrano nel canone concordato

COEFFICIENTI

da applicare alla tabella dei canoni

- 1) La superficie di calcolo è ricavata al **netto calpestabile**, in base alla dichiarazione del proprietario o resa da un tecnico abilitato (eventualmente incaricato) o desunta dalla vigente A.P.E/A.C.E. A tal fine i metri quadri utili sono calcolati con una tolleranza in più o in meno del **3%**, senza che ciò possa comportare revisioni o variazioni di canone.
- 2) La superficie degli alloggi di **piccola dimensione** va maggiorata del **40%**; il massimo della superficie, compresa la maggiorazione, non può superare i 65,00 mq.
- 3) La superficie degli immobili di **grandi dimensioni**, (> 100,00 mq.) va ridotta del **20%** e il minimo non può essere inferiore a 100,00 mq.
- 4) L'appartamento ammobiliato deve essere corredato da un **elenco** degli arredi. L'arredo deve essere **completo, funzionale ed efficiente**. Per gli alloggi arredati si calcola un **aumento** della superficie abitativa fino al **15%**.
- 5) Le **cantine**, i **balconi**, le **terrazze**, le **soffitte** e le **autorimesse** al chiuso vengono conteggiate al **50%**; il **posto macchina** coperto viene conteggiato al **40%**; il posto macchina **scoperto** ma pertinenziale ed esclusivo viene conteggiato al **30%**.

ESTRATTO DI MAPPA *con rappresentazione grafica delle zone*

